**Deutscher Bundestag** **Drucksache 19/613**

**19. Wahlperiode** 02.02.2018

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

# Antrag

**der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Lötzsch, Lorenz Gösta Beutin, Heidrun Bluhm, Jörg Cézanne, Brigitte Freihold, Kerstin Kassner, Jan Korte, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Amira Mohamed Ali, Victor Perli, Ingrid Remmers, Dr. Kirsten Tackmann, Andreas Wagner, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.**

## Bundeseigene Wohnungen sozial verträglich vermieten

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Mit einem Bestand von mehr als 37.000 Wohnungen zählt die Bundesanstalt für Immobilienangaben (BImA) zu den bundesweit größten Wohnungsunternehmen. Ein großer Teil der Wohnungen, mehr als 20.000, befindet sich in Gebieten mit geltender Mietpreisbremse, davon die Hälfte in den sieben größten Städten Deutschlands mit besonders hohen und weiterhin stark steigenden Miet- und Grundstückspreisen (vgl. Bundestagsdrucksache 18/13583 und 18/13263).

In vielen Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten haben die seit Jahren rapide steigenden Mieten dazu geführt, dass Gering- und Durchschnittsverdienende kaum noch bezahlbare Wohnungen finden und aus ihren Nachbarschaften verdrängt werden. Noch erheblich schwieriger ist die Situation von Empfängerinnen und Empfängern von Transferleistungen, von Wohnungslosen, Geflüchteten oder Studierenden. Durch die Vermietung ihrer Wohnungen zu marktüblichen Preisen beteiligt sich die BImA an dieser Entwicklung und macht somit Gewinne auf Kosten der Mieterinnen und Mieter.

Als öffentliches Immobilienunternehmen trägt die BImA eine besondere Verantwortung. Gemeinsam mit den kommunalen Wohnungsunternehmen kann sie dazu beitragen, dämpfend auf die Mietentwicklung einzuwirken und Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig kommt der BImA als Wohnungsvermieter in öffentlicher Hand eine Vorbildfunktion bei der Gewährleistung des gesetzlichen Mieterschutzes und für eine sozial ausgewogene Vermietungspraxis zu.

Vor diesem Hintergrund darf die Vermietung bundeseigener Wohnungen nicht allein an kaufmännischen Gesichtspunkten ausgerichtet werden, sondern muss die Interessen der Mieterinnen und Mieter sowie soziale und wohnungspolitische Belange berücksichtigen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

eine Richtlinie für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Vermietung von Wohnungen unter Berücksichtigung sozialer Belange vorzulegen, die folgende Punkte beinhaltet:

1. die Begrenzung von Mieterhöhungen auf den Inflationsausgleich;
2. die Festsetzung von Neuvermietungsmieten unter strikter und mieterfreundlicher Orientierung an den kommunalen Mietspiegeln bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie ohne Umgehung der Mietpreisbremse;
3. die Einführung eines Registers über die vereinbarten Miethöhen und Mieterhöhungen, das Transparenz über die Miete herstellt und den Datenschutz der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt;
4. die Deckelung der Modernisierungsumlage auf höchstens fünf Prozent der Kosten bzw. im Fall von energetischen Modernisierungen auf den Betrag, der an Heiz- und Warmwasserkosten eingespart werden kann (Warmmietenneutralität);
5. die Einführung einer Härtefallregelung, die die Bruttowarmmiete auf 30 Prozent des Nettoeinkommens eines Mieterhaushalts begrenzt;
6. die Beteiligung an lokalen Kooperationsvereinbarungen für eine soziale Mieten- und Wohnungspolitik;
7. die Einrichtung von Mieterräten.

Berlin, den 30. Januar 2018

**Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion**

## Begründung

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat den gesetzlichen Auftrag, bundeseigene Immobilien „nach kaufmännischen Grundsätzen“ zu verwalten und „nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern“ (§ 1 BImAG). Auf dieser Grundlage hat die BImA allein in den vergangenen vier Jahren fast zwanzig Prozent ihres Wohnungsbestandes privatisiert (vgl. Bundestagsdrucksache 18/13263). Die damit verbundenen Verluste bei den Mieteinnahmen konnten durch die Vermietung der verbleibenden rund 37.000 Wohnungen zu marktüblichen Preisen ausgeglichen werden (vgl. Bundestagsdrucksache 19/361).

Die Wohnungen im Bestand der BImA befinden sich seit langem in öffentlicher Hand. Die marktüblichen Mietpreise, die in vielen Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten derzeit zu erzielen sind, übersteigen die Kosten erheblich, die von der BImA zur Verwaltung und Instandsetzung ihrer Wohnungen aufgewendet werden. Gleichzeitig liegt das Mietniveau gerade in lange bestehenden Mietverhältnissen niedrig, so dass Mietaufschläge, die an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert sind, zum Teil beträchtlich sind.

In Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, die von einer sich vertiefenden Kluft zwischen der Mietpreisentwicklung und den verfügbaren Haushaltseinkommen geprägt sind, bringt diese Vermietungspraxis erhebliche Härten für die Mieterinnen und Mieter mit sich. In Städten wie Berlin hat die BImA im Jahr 2016 bei fast jeder zweiten Wohnung die Miete erhöht. Jüngste Berichte deuten darauf hin, dass die BImA bei Neuvermietungen die Preise um bis zu 150 Prozent erhöht und auch bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen mit Forderungen von bis zu 30 Prozent höheren Mietpreisen innerhalb von zwei Jahren bis an die Grenzen des rechtlich

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Möglichen geht (vgl. https://www.openpetition.de/petition/online/mieterhoehungen-stoppen-bima-darf-preisspirale-nicht-kuenstlich-nach-oben-druecken). Wo Mieterinnen und Mieter nicht an die Öffentlichkeit gehen, sind die Vermietungspraxis und ihre Auswirkungen nur schwer nachzuvollziehen. Denn über Zahlen zu Mieterhöhungen, Kündigungen, gegen die BImA angestrengte Klagen oder von ihr veranlasste Räumungen führt die BImA keine Statistik (vgl. Bundestagsdrucksache 19/361).

Beim Verkauf von Grundstücken hat die Bundesregierung die Unvereinbarkeit des gesetzlichen Verwertungsauftrags der BImA mit der Notwendigkeit einer sozial und wohnungspolitisch orientierten Baulandentwicklung erkannt. Seit November 2015 ermöglicht die „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR)“ die Übertragung bundeseigener Grundstücke an Kommunen zu Preisen unterhalb des Marktniveaus.

Nicht nur beim Verkauf, sondern auch bei der Vermietung bundeseigener Immobilien müssen soziale Belange eine Rolle spielen. Die geforderten Maßnahmen (Begrenzung von Mieterhöhungen auf den Inflationsausgleich sowie der Neuvermietungspreise auf den Mietspiegel bzw. die ortsübliche Vergleichsmiete, die Deckelung der Modernisierungsumlage sowie die Einrichtung von Härtefallregelungen, die Haushalte vor Mietbelastungen über ein erträgliches Maß hinaus schützen) gewährleisten, dass sich die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen in ihren Stadtteilen langfristig leisten können. Ein öffentlich einsehbares Mietenregister soll Transparenz für die Mieterinnen und Mieter schaffen und eine wirksame Kontrolle der BImA ermöglichen. Darüber hinaus sollte sich die BImA an lokalen Kooperationsvereinbarungen mit öffentlichen Wohnungsunternehmen nach dem Beispiel Berlins („Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, geschlossen am 05.04.2017) beteiligen und demokratische Mitsprache für die Mieterinnen und Mieter in Mieterräten ermöglichen, auch um ihrer Vorbildwirkung als öffentlicher Vermieter nachzukommen. Diese Maßnahmen können in einer Vermietungsrichtlinie nach dem Vorbild der bereits bestehenden Verbilligungsrichtlinie verankert werden. Die für den Ausfall der Einnahmen nötigen Haushaltmittel können per Haushaltsvermerk bereitgestellt werden.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.